

DENUMIRE PROIECT :

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PRELUNGIRE

STRADA

CONSTANTIN

BRANCOVEANU

BENEFICIAR : **MUNICIPIUL PIATRA NEAMT JUDETUL NEAMT**

AMPLASAMENT : **MUNICIPIUL PIATRA NEAMT JUDETUL NEAMT**

PROIECTANT URBANISM: **S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.**

PROIECT **Nr. 47 /2016**

FAZA **PLAN URBANISTIC ZONAL**

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL I

PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE PREZENTARE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL PUZ
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
REGLEMENTARI , BILANT TERITORIAL,INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE SCRISE

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

3.DOMENIUL DE APLICARE

II. REGLEMENTARI SUBZONA DE TIP INDUSTRIAL

III. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

IV. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI

V. CONCLUZII

PIESE DESENATE

A0- PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI

A3- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A4- REGLEMENTARI EDILITARE

LISTA DE SEMNATURI

- SEF PROIECT Arh. IULIAN DIACONESCU
- URBANISM Arh. IULIAN DIACONESCU

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI: PLAN URBANISTIC ZONAL

PRELUNGIRE STRADA CONSTANTIN BRANCOVEANU

BENEFICIAR: MUN. PIATRA NEAMT

AMPLASAMENT: str. C-TIN BRANCOVEANU fn, Piatra Neamt,

PROIECTANT: S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. " Piatra Neamt

NUMAR PROIECT: 47 /2016

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

DATA ELABORARII: 2016

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

❖ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Avand in vedere faptul ca la ora actuala exista necesitatea de prelungire a drumului/strazii C-tin Brancoveanu, se impune ca, prin prezenta documentatie, sa fie extinsa aceasta cale de acces, inclusive cu organizarea de parcarri pentru autoturisme.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de ocupare a terenului.
- modul de utilizare functionala a terenului.
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.
- rezervarea suprafeței de teren necesara parcarilor si spatiilor verzi amenajate.
- propuneri tehnico – edilitare.

❖ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform intențiilor conturate prin **Planul Urbanistic General** al municipiului, terenul este intravilan.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

La baza elaborarii documentatiei la nivel de PUZ au stat elemente si date aprobate anterior, precum si concluzii rezultate in cursul elaborarii dupa cum urmeaza:

- Planul Urbanistic General
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Documentatii cadastrale
- Ridicari topo
- Studii geotehnice

II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementata prin prezenta documentatie se afla într-o zonă prevazuta in PUG – TEREN INTRAVILAN.

Accesul se realizeaza din str. C-tin brancoveanu, iar in zona sunt constructii cu regim de inaltime de pana la P+4 .

Investitiile existente in zona sunt: locuinte si functiuni complementare, hale industriale, depozite.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este situata in partea de NORD-EST a municipiului, cu acces la strada C-TIN BRANCOVEANU, la o distanta de aproximativ 2.00 km de centrul municipiului. Terenul este in proprietatea municipiului Piatra Neamt.

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel:

- la sud – mun. Piatra Neamt
- la est – propr. private
- la nord – propr. private
- la vest – mun. Piatra Neamt

Imobilul are categoria de folosinta - arabil si fanete.

2 .3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Piatra Neamt se afla pe teritoriul judetului Neamt, depresiunea Cracau Bistrita, in bazinul hidrografic al raului Bistrita.

Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata face parte din depresiunea Cracau-Bistrita, componenta a dealurilor subcarpatice, pe terasa inferioara a raului Bistrita, la extremitatea acestuia pe partea dreapta cu o inaltime de 3-5 m.

Situl a fost studiat din punct de vedere geo-hidrologic avand la baza studiile preliminare de la PUG .

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- o media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- o media lunară minimă - 10 -12 C (ianuarie)
- o temperatura medie multianuala a aerului : 8,8 gr C
- o data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- o nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- o durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- o media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- o cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- o număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- o număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 % , E-V 13 %

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul plan orizontal NU este la momentul prezent ocupat partial de constructii terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul studiat este situat in Depresiunea Subcarpatica Cracau Bistrita.

Din punct de vedere geologic, zona studiata apartine zonei miocene, situata la exteriorul unitatii marginale, fata de care joaca rolul de avant-fosa. La constitutia sa iau parte, in mod predominant, depozite cu caracter de molasa.

- Pentru detalii s-a anexat Studiul Geotehnic.

Concluzii si recomandari

3.1. Amplasamentul studiat este situat pe terasa superioara a raului Bistrita. La data executarii lucrarilor de prospectiune geotehnica si in conditiie actuale, in zona amplasamentului terenul nu prezinta fenomene de instabilitate.

3.2. In lucrarile de prospectiune geotehnica, executate pe amlasamentul studiat in 2011, nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost interceptat.

3.3. Depozitele de terasa, constituite din pietris cu nisip argilos/nisip prafos si bolovanis. ca teren de fundare, se incadreaza in categoria **"terenuri bune"**, conform normelor indicativ NP-074/2007, anexa 1.1.

Pe baza criteriilor precizate in normele indicativ NP- 074/2007, anexa nr. 1.1, tabelul A3. aprobate de MDLPL, pentru terenul de fundare, constituit din depozite de terasa.

punctajul categoriei geotehnice este de 7 puncte si ca urmare amplasamentul studiat se inscrie in "**categoria geotehnica 1**", cu **rise geotehnic redus**.

3.4. Conform STAS 3300/2-88, presiunea conventionala de baza, pentru depozitele de terasa constituite din pietris cu nisip argilos / nisip prafos si bolovanis, de pe amplasamentul studiat este:

$$P_{\text{conv}} = 350 \text{ kPa.}$$

3.5. Se recomanda amplasarea fundatiilor viitoarelor constructii pe depozitele de terasa. constituite din pietris cu nisip argilos si bolovanis, sub adancimea maxima de inghet de 1.00 m fata de CTA.

3.6. Conform Indicatorului de Norme de Deviz pentru lucrari de terasamente TS-1981. pamanturile in care se vor executa sapaturi, se incadreaza astfel:

Denumirea pamanturilor	Categoria de teren		
	Manual	Mecanizat	
	Lopata, cazma, tarnacop	Excavator	Buldozer
Sol vegetal	usor	I	I
Argila prafoasa	mijlociu	II	II
Pietris cu nisip argilos si bolovanis	foarte tare	III	III
Pietris cu nisip prafos si bolovanis	foarte tare	III	III

RETEAUA HIDROGRAFICA:

Teritoriul municipiului este traversat de raul Bistrita si afluenti.

2.4. CIRCULATIA

Suprafata studiata are acces la str. C-tin Brancoveanu. Reteaua existenta stradala nu poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retea existenta nerealizandu-se conform normelor in vigoare. Din acest motiv este necesara prelungirea strazii studiate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este in prezent cea de culturi agricole si faneat si **teren neproductiv**. Se face schimbarea functiunii urbanistice in constructii de depozitare - servicii.

• RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform celor deja menționate, in vecinatatea terenului studiat exista functiunea de locuire si functiuni complementare.

Propunerile documentației de față întregesc prevederile documentațiilor anterioare.

• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul studiat pentru extinderea strazii este liber.

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat există construcții .

- ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona detine toate utilitatile necesare.

- ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat.

- EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de sistematizare verticala

b) funcționale

c) lipsa zonelor verzi amenajate

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

1. Căi de comunicație

Reteaua de cai de comunicatie este reprezentata de strada C-tin Brancoveanu, cu 2 benzi de circulatie.

2. Alimentare cu apa si canalizare – situația existentă

In zonă există atât apa curentă, cât și canalizare menajeră.

Documentatia de față prezintă soluții posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, soluții care vor fi reluate la faza de proiect tehnic.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Există în zona.

4. Alimentarea cu energie electrică

Există în zona.

5. Telefonizare

Există în zona.

6. Rețea de televiziune în cablu

Există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu vor intra în categoria de folosință de terenuri curți construcții, terenuri neproductive, terenuri cu funcțiuni industriale – hale dezafectate, depozite, etc.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, **iar prin actuala documentatie se va majora suprafata cailor de circulatie rutiera, prin extinderea strazii C-tin Brancoveanu.**

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.7.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarul terenului și al locuințelor solicita schimbarea funcțiunii urbanistice existente în zona servicii, depozitare, cu regim de înălțime: P, P+4.

Primăria municipiului Piatra Neamt ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Neamt ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Imobilul este încadrat limitrof, conform PUG zona cu funcțiunea urbanistica – zona de tip industrial și depozite, instituții și servicii publice, rezidențiale, accese pietonale carosabile și parcuri.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Imobilul este incadrat conform PUG in extravilan.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Aspectul cladirilor propuse (hala depozitare Parter) va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor beneficiarului.

Compozitia volumetrica se bazeaza pe concepte arhitecturale importante care vizeaza punerea in valoare a noii constructii in raport cu perspectivele si axele vizuale din drumul existent aferent.

De asemenea amplasamentul studiat trebuie sa fie astfel organizat incat zonele functionale sa fie clar delimitate si sa aiba un parcurs coerent.

Cadrul natural se limiteaza la existenta spatiilor verzi din zona.

Pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune completarea spatiilor plantate cu specii tinere adaptate terenului. In acest sens se propun procente de ocupare a terenului corespunzatoare respectiv 60% pentru constructii si 30% spatii verzi.

Prin amplasarea constructiei, regimul ei de inaltime, dispunerea volumetrica si distributia acceselor s-a cautat crearea unei conexiuni naturale intre obiectul studiat si relieful existent.

Modul de organizare al terenului a avut in vedere urmatoarele:

- respectarea regulamentului juridic al terenului
 - POT maxim 60%.
 - **asigurarea unor circuite carosabile si pietonale care sa permita accesul spre amplasament**
 - **SE VOR PREVEDEA PARCARI DE RESEDINTA DE-A LUNGUL STRAZII**
 - **SE VOR ASIGURA ACCESELA CAROSABILE LA PROPRIETATI**
 - amplasarea locuintelor asa incat principalele functiuni sa poata beneficia de deschidere spre cadrul natural, orientare favorabila evitandu-se Nordul, Nord-Estul si Nord-Vestul
 - **se va asigura o sistematizare verticala a terenului care sa favorizeze circulatia pietonilor si scurgerea apelor pluviale.**
 - **spatiile plantate vor asigura o perdea verde de protectie contra poluarii sonore si a prafului**
 - se va prevedea mobilier urban, banci pentru odihna, cosuri de gunoi si corpuri de iluminat.
 - colectarea deseurilor se va face in pubele metalice pe categorii pentru reciclare.
- Pentru dezvoltarea unei zone echilibrate din punct de vedere al spatiilor verzi se propune urmarirea si indeplinirea urmatoarelor cerinte :
- Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus
 - Spatiile exterioare exclusiv cele pentru circulatia pietonala se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica

- Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în *corelare cu celelate elemente de construcție din zonă*.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală se vor utiliza datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respective umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Lucrări de drumuri:

a) EXTINDEREA STRAZII CONSTANTIN BRANCOVEANU, conform planșei de reglementări urbanistice.

- Sistemul rutier adoptat la realizarea acestei intersecții va fi unul elastic, cu îmbrăcăminte din mixtură asfaltică.
- Asigurarea parcarilor pentru locuințele din zona
- Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă.

- Structura rutieră va fi încadrată cu borduri denivelate față de carosabil, pentru a crea rigola necesară scurgerii și evacuării apelor pluviale la rețeaua de canalizare ce se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere amplasate adiacent părții carosabile.

b) Amenajarea unor trotuare prin care să se asigure accesul pietonal la obiectivul propus

c) Reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85:

La proiectarea elementelor acestor străzi în plan și spațiu s-a ținut cont de prevederile specific standardelor și normativelor în vigoare, și anume:

- STAS 10144/1-80 Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2-79 Trotuar, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-81 Elemente geometrice ale străzilor – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/4-83 Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare;

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Baza legală pentru efectuare lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;

- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă.

- Sistematizarea verticală a terenului se va asigura astfel încât să asigure colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș și amplasament către sistemul de canalizare, fără a afecta proprietățile vecine.
- Sistematizarea verticală va asigura atât gabaritul străzii necesar în conformitate cu actuala legislație, dar și locuri de parcare și accese la proprietăți
- De asemenea construcțiile vor fi protejate perimetral de trotuare din beton de minim 0.90 cm lățime pentru îndepărtarea apelor de ziduri.
- Canalizarea pluvială se preferă să fie deschisă în sensul de a fi ușor vizibilă și acoperită cu un gratar metalic.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Amplasamentul oferit spre construire este favorabil.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Integrarea propunerilor în contextual urban din zona înconjurătoare, cu preocuparea de a nu aduce prejudicii ansamblului de construcții în apropierea căruia se situează obiectivul propus.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă.
- Asigurarea dotărilor complementare zonei de locuit – parcuri și accese.
- Rezolvarea echipării edilitare prin racordare la sistemul centralizat al orașului.
- Modernizarea circulației în zonă,
- Rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de locuire funcțiuni complementare .

BILANTUL TERITORIAL SE ANEXEAZA IN PLANSA DE REGLEMENTARI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Prin proiecte tehnice, se va rezolva extinderea rețelei de apă, dacă este cazul.

b. Canalizare menajeră

Prin proiecte tehnice, se va rezolva extinderea rețelei de canalizare, dacă este cazul.

c. Canalizare pluvială

Apa de ploaie de pe suprafețele din incinta se va colecta:

- partial printr-un sistem de rigole prefabricate din beton, acoperite cu ramă si grătar metalic după care va fi evacuată la rețeaua publică.
- partial se va deversa direct pe zonele verzi din incinta

d. Alimentarea cu energie electrică

Prin proiecte tehnice, se va rezolva extinderea rețelei electrice, dacă este cazul.

e. Telecomunicații

În zonă există rețele de telecomunicații ROMTELECOM sau alți operatori de telecomunicații. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

f. Rețea TVC

Există

g. Alimentarea cu gaze naturale

Prin proiecte tehnice, se va rezolva extinderea rețelei de gaze naturale, dacă este cazul.

h. Instalații termice

Nu este cazul

i. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul municipiului.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

De asemenea, spațiul plantat nu va fi mai mic de 30% din suprafața terenului

Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, la canalizarea municipiului se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Alimentarea cu apă va servi consumului de tip menajer.

2. Canalizarea

Pentru consumul menajer se va utiliza apa din rețeaua de apă potabilă existentă a municipiului.

Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alți compuși specifici.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipata cu separatoare de namol si hidrocarburi inainte de descarcarea in canalizarea municipiului.

Vor fi intrunite astfel conditiile prevazute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

3. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect se vor respecta prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC prin realizarea unei zone verzi de protectie, pentru îmbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei si protectie fonica conform prevederilor Legii 265/2006.

4. Solul

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie și
- surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer .

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi
- d) Platforma de circulatie va fi impermeabila

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

5. Zgomotul și vibrațiile

Întregul procesul care se va desfasura cu ocazia realizării proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute in faza de executie trebuie sa fie silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu se va concepe în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Materialele și elementele de construcție prevăzute vor avea indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

6. Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

1. Managementul deșeurilor

rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

OG 78/2000 cu modificările și completările ulterioare transpune în legislația națională Directiva nr. 75/442 privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 194 din 25 iulie 1975, Directiva nr. 91/689 privind deșeurile periculoase, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 377 din 31 decembrie 1991, și Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2006/12/CE privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 114/9 din 27 aprilie 2006"

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul

3. Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua

lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus (separator de produse petroliere).

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) probabilitatea , durata , frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul cu funcțiuni specifice necesitatilor socio-economice.

Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

Propunerile promovate prin documentatia de fata produc niste efecte ireversibile, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se amenajeaza cai de acces si parcare. Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente ramân nenocive si deseurile neutre se aduna si se elimina în câteva minute)

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Nu exista riscuri pentru sanatatea umana. Efectele – ca areal de suprafata cât si ca numar de populatie posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici macar locuitorii din cladirile propuse. Toate spatiile vor fi încălzite, ventilate si se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, cladirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesara.

e) marimea si spatialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12. 04. 2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate în vecinatatea amplasamentului.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul în suprafață de 700.00 mp are prevăzute ca zone verzi peste 30% din total suprafață.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

- Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General**

- Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al primăriei.

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care sunt realizate.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- a. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. Propunerile formulate în prezentul PUZ se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al comunei si corespund cu politica de dezvoltare urbana a comunei.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- b. încadrarea în Planul de Urbanism General al municipiului ;
- c. corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- d. asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit,
Arh. Iulian Diaconescu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Local al municipiului.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă :
Legea nr. 50/1991 actualizata si republicata privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea 350/2001 republicata in 2006 si modificata in 2008
Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001,
Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată),
Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM si MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 apobat aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementările cuprinse în PUG - și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

II. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.
Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone fuctionale. **În acest perimetru se propune extinderea strazii Constantin Brancoveanu, amenajare parcare si accese auto catre proprietatile din zona. De asemenea, in zona se mai pot construi cladiri rezidentiale cu locuinte P,P+4, acces auto si pietonal, racorduri la utilitati.**

TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde o zona functionala majora si anume:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare;

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Prin prezenta documentatie NU se schimba functiunea zonei.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara **functiunii de servicii** (depozitare), zona va cuprinde si functiuni complementare.

- spatii comerciale (alimentare) ;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii;

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE PE TERENUL STUDIAT

- **este permisa extinderea strazii Constantin Brancoveanu, amenajare parcuri de resedinta si accese carosabile la proprietati**
- parcare 1loc/100mp arie construita desfasurata dar nu mai putin de 5 locuri, la care se adauga si 1 loc pentru camion, in cazul spatiilor comerciale si 1loc/2apartamente.
- mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu parcarile aferente
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- acces in incinta
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- este permisa realizarea extinderii str, C-tin Brancoveanu, parcuri, accese carosabile, spatii verzi, locuri de joaca pt. copii, modernizarea punctelor de colectare deseuri, dar si spatii de utilitate publica de comert, servicii (hala depozitare) , pt.cultura si alte activitati nepoluant, pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei .
- modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament , sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al tilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial).

INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul ce urmeaza a trece in domeniu public.

UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea utilitatilor producatoare de noxe si cu un potential pericol de explozie ridicat.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Conform R.G.U. Se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei: Ord.536/1997.

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1 h30min./zi.

Amplasarea față de aliniament

- Se vor respecta prevederile R.G.U. (cf plansei de reglementari)

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile R.G.U.

Cladirile se vor amplasa pe parcela conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din1997 al Ministerului Sanatatii art.2,3,4,5,16 și 17.

- a. In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 2.00m.
- b. Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 6,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- c. Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa sau terase (polate) ale acesteia.
- d. Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.
- e. Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la 2.2.1. si 2.2.2.

Nu se admit calcane spre vecini, doar la garaje.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, fapt indeplinit prin extinderea strazii studiate.

Accese pietonale

- Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o latime de min. 1,50m.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Se vor realiza accese spre proprietatile invecinate.
- Platforma aferenta parcarilor se va impermeabiliza si dota cu retea pluviala,
- Se vor delimita locurile de parcare

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Conform R.G.U.

- Orice amenajare realizata pe un teren trebuie realizata in asa fel incat sa nu constituie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole respectiv la retea de canalizare prevazuta.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare, și de energie electrică .

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Vor fi respectate toate prevederile R.G.U.

- Bransarea constructiilor la retea de apa si canalizare in sistem centralizat dupa realizarea acestora este obligatorie.

Instalatiile de alimentare cu energie electrica si punctele de racord vor fi realizate subteran astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.

Instalatiile de telefonie si CATV va respecta aceleasi reguli.

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza deasemenea subteran.

Firidele de bransament vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor si a zonei inconjuratoare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietate asupra rețelelor tehnico-edilare
Conform R.G.U

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

PARCELAREA

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, alei.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 300 m pentru constructii izolate cu front minim de 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- e) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.
- f) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje;

Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de inaltime general impus este de maxim P, P+4E pentru zona servicii, inaltimea maxima fiind 18.00m.

- La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insoririi constructiilor conf. Ord. nr 536/1996 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora.

3.4.3. - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta prevederile R.G.U. si urmatoarele reguli:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, se vor trata cu materiale rezistente sau tencuieli cu vopsitorii deschise la culoare – interzis culori stridente, iar tamplariile vor fi realizate din aluminiu, PVC, lemn.

- Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.

Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 20-35 grade – se pot realiza partial si acoperisuri terasa.
- Lucrarile tehnice (retele, conducte de bransament.etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor . Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare volumetrica intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturi este interzisa.

Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii unifamiliale este de maxim 40%

C.U.T. – admis in zona destinata locuirii unifamiliale este de 2.0 .

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Parcaje, garaje

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare realizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.

- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) La nivel de carosabil si prospect stradal se pot amenaja locuri de parcare la nivelul strazii intercalate cu spatii verzi.
- h) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- i) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Spatii verzi

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 10% din suprafata lotului.**
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul constructiei in interior, se vor realiza imprejmuiuri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- c) De la constructive si pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiuri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

Dispoziții generale

- **Autorizarea executării lucrărilor de extindere a strazii Constantin Brancoveanu va fi făcută concomitent cu realizarea parcarilor de reședință și al acceselor carosabile către proprietăți. Toate vor fi în conformitate cu actuala legislație.**
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Întocmit,
arhitect Iulian Diaconescu